

NEUE HEIMAT Oberösterreich
Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH
Gärtnerstraße 9
4020 Linz

Linz, 31.07.2020

Sanierung Heizleitungssystem Gartenstadt I, Puchenu

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie im Zuge des gemeinsamen Besprechungstermins am 30.06.2020 vereinbart, sind hinsichtlich der Abrechnung der Sanierung des Heizleitungssystems der Gartenstadt I in Puchenu seitens meiner Mandantin, der Interessengemeinschaft der Hausbesitzer der Gartenstadt Puchenu (IGP), noch folgende Fragen offen und ersucht sie die Neue Heimat Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH (Neue Heimat), als Wärmelieferantin und das Bauprojekt beauftragendes Unternehmen, um Beantwortung:

1. Folgende Fragen betreffen die Schlussrechnung der Karl Egger OG:

In der Schlussrechnung der Karl Egger OG werden unter den Positionen 79KS03A, 79KS03B, 79KS03C, 79KS06A, 79KS07A, 79KS08A, 79KS10A, 79KS110, 79KS150 und 79KS160 Leistungen im Zusammenhang mit dem *Leitungswassersystem* (LW-System) in Rechnung gestellt. Da aufgrund der Wärmelieferungsverträge das Heizsystem ausgetauscht wurde und der Tausch der Wasserleitungen die Gemeinde betroffen hat, ist meiner Mandantin nicht klar, warum auf der Schlussrechnung nunmehr Positionen zum *Leitungswassersystem* in Anschlag gebracht werden. Aufgrund der verrechneten Mengen kann es sich dabei auch nicht um den Wasseranschluss im Heizhaus zum Nachfüllen von Wasser ins System handeln, da dort ein Wasseranschluss vorhanden war und 1114m (!) „Az *Stahlr. WD LW-System EMS Rohr*“ zur Verrechnung gelangen.

Nicht nachvollziehbar ist weiters, warum bei der Erneuerung der Heizleitungen zu Position 79KT01A 1050 kg *StaKo Rohrunterstütz. verzinkt* zur Abrechnung gelangen. Eine Tonne Rohrunterstützung bei Verlegung der Rohre in bereits bestehenden Schächten erscheint zu hoch.

Unter der Position 011302A wurde Bauzaun im Ausmaß von 1085m (!) in Rechnung gestellt. Ein Bauzaun wurde jedoch lediglich im Bereich des Lerchengangs aufgestellt und beträgt die

Gesamtlänge des Lerchengangs auf der Ostseite 150 Meter. Wo daher 1085m Bauzaun zum Einsatz gekommen sein sollen, ist meiner Mandantin nicht nachvollziehbar.

Unter den Positionen 011320A, 011320B, 011330A , 011330B und 011331A wurden Leistungen in Rechnung gestellt, die *Verkehrszeichen, Warnleuchten* sowie deren *Stromversorgung* betroffen haben. Aufgrund des Austauschs der Heizleitungen in den bestehenden Leitungsschächten musste jedoch im gesamten Baugebiet keine Straße aufgedigelt werden. Die Verbindung der Ost- mit der Westseite (über den Oskar Streitweg) wurde betreffend der Heizleitungen bereits vor rund 10 Jahren erneuert und wurde daher aufgrund der Erneuerung der Heizungsleitungen keine Beeinträchtigung der Straße notwendig, während diese Arbeiten durch den Austausch der Wasserleitungen durch die Gemeinde Puchenau durchgeführt wurden. Diese Kosten sind daher nicht anlässlich der Erneuerung der Heizungsleitungen angefallen. Die Position 029113C *Dep.Geb.Asph.-Aufbr. (2,5t/m³)* ist aus diesem Grund ebenfalls nicht der Erneuerung der Heizleitungen zuzurechnen. Darüber hinaus sind aus eben diesem Grund die Positionen 050110B, 0502, 050210A, 050210B, 0503, 050310A, 050310B, 0504, 050410A, 06, 0631, 063102A ebenfalls nicht dem Bauvorhaben Heizungsleitungen zuzurechnen. Eine Anrainerinformation – wie verrechnet – durch die Karl Egger OG ist nach Wissensstand meiner Mandantin nicht erfolgt.

Mit den Positionen 011312A und 011312F wurden Leistungen in Rechnung gestellt, die meiner Mandantin ebenfalls nicht nachvollziehbar sind: 6 Stück absperrbare Container und ein Cont.Stand.f.Restmüll.

Hinsichtlich der im Zusammenhang mit dem Bewuchs verrechneten Leistungen (Positionen 0301: 030100A, 030101B, 030102B, 030103A, 030104A, 030111A, 030111B, 030111C, 030111X und 030121B) ist anzumerken, dass diese aufgrund der ursprünglich geplanten Tiefgarage vom Oskar Streitweg bis Schallenbergerweg notwendig wurden. Aus diesem Grund wurde die Trasse der Heizleitungen verlegt und waren die im Bereich des Grünstreifens gepflanzten Bäume auch aufgrund des Bauvorhabens (Tiefgarage) zu beseitigen. Bei der Position *Schutz Baumstamm* ist meiner Mandantin nicht nachvollziehbar, welche 8 Bäume geschützt wurden, zumal keine 8 Bäume erhalten wurden.

Unter den Positionen 600110B und 600110C wurden erneut *Rasenz, Mutterboden, Humus einbr. (Aufz.) bzw Besämung aufbringen* verrechnet, wobei nicht nachvollziehbar ist, dass im Bereich der Baustelle 1200m² (!) Besämung aufgebracht wurden, wenn sich der Bereich, der nicht unterhalb der Platten verlegt wurde, auf einen Meter längs des östlichen Lerchengangs beschränkt.

Wie bereits in der Besprechung vom 30.06.2020 angeführt liegen die Platten, unter denen das Heizungssystem gelegen ist, allesamt nicht in jenem Bereich, in dem Platten im Sand liegen: lediglich zur Donaupromenade auf der Südseite hin liegen die Platten im Sand, doch wurde dieser

Bereich aufgrund des Austauschs der Heizungsleitungen nicht betroffen (dieser Bereich wurde jedoch anlässlich des Austausch der Wasserleitungen geöffnet). Dem Heizleitungsplan kann eindeutig entnommen werden, dass die südlichsten Anschlüsse zu den einzelnen Häusern noch unter den „unterdachten Gängen“ liegen und liegen die Platten in diesem Bereich noch nicht im Sand. Warum daher unter der Position 021816A Betonplatten b.5cm auslösen Sand und 281208A A-Bodenb.Sand. 50x50/5 abgerechnet wurde, ist meiner Mandantin nicht nachvollziehbar.

Nach Mitteilung ist die Arbeitszeit bei der Schlussrechnung jeweils bei den einzelnen Materialaufwendungen enthalten. Dennoch werden am Ende Stunden als Arbeitszeit abgerechnet und ist nicht nachvollziehbar, woraus sich diese Stunden ergeben. Dies insbesondere auch, da seitens der Karl Egger OG keine Bautagebücher oder sonstigen Stundenaufzeichnungen geführt wurden.

2. Mehrkosten aufgrund der Trassenverlegung auf Wunsch der Neuen Heimat

Aufgrund der Schlussrechnung der Karl Egger OG ist auch erkennbar, dass der Pauschalabzug mit EUR 8.000,00 aufgrund der Trassenverlegung zu gering ausfällt. Die Grabungsarbeiten diesem Sommer anlässlich der Erneuerung des Stromkabels in diesem Bereich konnte ebenfalls durch einen Bagger erfolgen und hätte daher auch im Bereich der Grünfläche ein Bagger den Bereich der Wiese bearbeiten können und wären keine aufwendigen Grabungsarbeiten am Rand des Lerchenganges (letzte Platte des Ganges) notwendig gewesen. Aufgrund der Trassenverlegung wurden die Positionen das Aushubmaterial betreffen sowie die Entsorgung desselben notwendig.

Da außerhalb dieses Bereiches auch die Erneuerung ausschließlich in den alten Schächten erfolgte, sind die Planungsleistungen der Feischl Haustechnik GmbH zum Großteil auch durch die Trassenänderung angefallen.

Die Schlussrechnung der Karl Egger OG grenzt die Bereiche der Lauben von jenen der Erdleitung (Lerchengang) klar ab. Dabei fällt ins Auge, dass für die Erneuerung im Bereich der Rainerlaube EUR 82.057,31, der Hardtmuthlaube EUR 104.715,71 und der Förgenlaube EUR 116.874,11 in Rechnung gestellt wurden jedoch im Bereich der Erdleitung EUR 183.741,38 abgerechnet wurden und dieser Bereich daher erhebliche Mehrkosten verursacht hat. Der pauschale Abzug in Höhe von EUR 8.000,00 fällt daher zu gering aus.

3. Rechnungen wegen Nacharbeiten aufgrund mangelhafter Plattenverlegung

Dabei handelt es sich um Ansprüche aufgrund der Schlechterfüllung durch die Karl Egger OG, da die Platten schlecht verlegt wurden. Nach Abschluss der Arbeiten sind mehrere ältere Bewohner aufgrund der Schlechtverlegung zu Sturz gekommen. Die Nachverrechnungen im Bereich des Lerchenganges wurden darüber hinaus ausschließlich aufgrund der geänderten Trasse unter den

Platten erforderlich und wären bei einer Verlegung im Grünbereich – wie Altbestand – nicht erforderlich geworden.

4. In Rechnung gestellte Planungskosten

Nicht nachvollziehbar ist weiters, dass die Feischl Haustechnik GmbH Planungsleistungen in beträchtlicher Höhe zur Abrechnung bringt und auch in der Schlussrechnung der Karl Egger OG diverse Planungsleistungen in Höhe von EUR 31.100,00 abgerechnet werden. Beide Unternehmen bringen zB die Positionen „Ausführungsplanung“ zur Abrechnung (die Karl Egger OG sogar mehrmals). Bei den Planungsleistungen der Karl Egger OG ist ebenfalls aufgefallen, dass diese im Zusammenhang mit der Erdleitung in Rechnung gestellt werden und diese Änderung der Trasse auf Wunsch der Neuen Heimat erfolgt.

Die Feischl Haustechnik GmbH wurde weiters für die Rechnungsprüfung entlohnt, wobei sich aufgrund der obigen Ausführungen auch die Frage auszwängt, nach welchen Kriterien diese Prüfung stattfand.

Beigeschlossen übermittle ich zur besseren Nachvollziehbarkeit eine Liste jener Positionen der Schlussrechnung der Karl Egger OG, die aufgrund der obigen Ausführungen für meine Mandantin nicht nachvollziehbar bzw deren Aufwand nicht durch das Bauvorhaben Heizungsleitungen angefallen ist (**Beilage ./.).**

Wie vereinbart ersuche ich um Stellungnahme seitens der Neuen Heimat bzw der Rechnungsprüfer betreffend die oben angeführten Punkte.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift entfällt aufgrund elektronischer Übermittlung)